



COMUNE DI SUVERETO

Provincia di Livorno

Piazza dei Giudici, 3 - 57028 Suvereto - (LI)

Tel. 0565 829923-829366 Fax 0565 828201

Internet: www.comune.suvereto.li.it

e-mail: suvereto@comune.suvereto.li.it

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) Definizioni e note importanti

1) ABITAZIONE PRINCIPALE

Ai sensi dell'art. 13, comma 2, D.L. 201/2011 per *“abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile”*.

Note:

a) Anzitutto l'abitazione principale deve essere costituita da una sola unità immobiliare iscritta o iscrivibile in catasto. Pertanto, laddove il contribuente utilizzi più unità immobiliari distintamente iscritte in catasto, dovrà scegliere quale destinare ad abitazione principale, le altre unità saranno soggette all'aliquota relativa agli altri fabbricati.

Esempio: Tizio possiede due immobili distintamente iscritti in catasto, nello stesso palazzo, uno accanto all'altro e li utilizza entrambi come abitazione principale. Con l'IMU dovrà scegliere quale dei due costituisce abitazione principale e quale come abitazione diversa.

b) Per essere abitazione principale il possessore e il suo nucleo familiare devono dimorarvi abitualmente e risiedervi anagraficamente e tali due requisiti devono sussistere contemporaneamente. Per nucleo familiare deve intendersi quello costituito dai coniugi, un figlio che prenda la residenza in altro immobile infatti costituirà un nuovo nucleo familiare.

Esempio: Tizio è proprietario nel Comune di Suvereto di un immobile ove risiede anagraficamente, ma lavora a Roma e ivi dimora abitualmente. In questo caso l'immobile di Tizio a Suvereto non può costituire abitazione principale e sarà soggetto all'aliquota per gli altri fabbricati.

c) Laddove due coniugi abbiano stabilito dimora abituale e residenza anagrafica in immobili diversi situati entrambi nel Comune di Suvereto, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze si applicano per uno solo dei due immobili. La medesima limitazione non vale per il caso in cui gli immobili destinati ad abitazione principale siano ubicati in comuni diversi, tenendo comunque conto che deve sussistere il requisito già ricordato della dimora abituale.

Esempio 1: Tizio e Caia sono due coniugi. Tizio possiede l'immobile A al 100% nel Comune di Suvereto ove risiede e dimora abitualmente, Caia possiede l'immobile B al 100% nel Comune di Suvereto ove risiede e dimora abitualmente. In questo caso Tizio e Caia dovranno scegliere quale immobile, tra A e B, destinare ad abitazione principale, l'altro sarà soggetto all'aliquota per gli altri fabbricati.

Esempio 2: Tizio e Caia sono due coniugi. Tizio possiede l'immobile A al 100% nel Comune di Suvereto ove risiede e dimora abitualmente, Caia possiede l'immobile B al 100% nel Comune di Roma ove risiede e dimora abitualmente. In questo caso sia l'immobile A che l'immobile B possono essere adibiti ad abitazione principale.

2) LE PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

L'art. 13, comma 2, D.L. 201/2011 stabilisce che *“per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo”*.

Note:

a) Il contribuente può considerare come pertinenza dell'abitazione principale solo un'unità immobiliare per ciascuna categoria catastale, fino ad un massimo totale di tre pertinenze.

Esempio 1: Tizio possiede un C/2, un C/6 e un C/7, in questo caso tutte e tre gli immobili possono considerarsi pertinenza ed essere soggetti alla medesima aliquota dell'abitazione principale.

Esempio 2: Tizio possiede due C/2, in questo caso solo uno dei due immobili potrà costituire pertinenza e Tizio potrà scegliere quale dei due assoggettare all'aliquota per l'abitazione principale. L'altro immobile sarà soggetto all'aliquota per gli altri fabbricati.

b) Rientra nel limite massimo delle tre pertinenze anche quella che risulta iscritta in catasto unitamente all'abitazione principale.

Esempio: Tizio possiede un C/2 distintamente iscritto in catasto e una cantina iscritta congiuntamente all'abitazione principale. In questo caso il C/2 distintamente iscritto in catasto verrà soggetto all'aliquota ordinaria e non a quella per l'abitazione principale.

c) Sono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 cod. civ., le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. In materia fiscale la scelta pertinenziale deve essere giustificata da reali esigenze (economiche, estetiche o di altro tipo).

3) LE DETRAZIONI PER I FIGLI

L'art. 13, comma 10, D.L. 201/2011 prevede che *“Per gli anni 2012 e 2013, la detrazione prevista dal primo periodo (n.d.r. la detrazione è quella di Euro 200,00 per l'abitazione principale) è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro 400”*.

Note:

a) Il diritto alla maggiorazione spetta fino al compimento del ventiseiesimo anno di età, per cui si decade dal beneficio dal giorno successivo a quello in cui si verifica l'evento. In ogni caso vale la regola del computo del mese oltre il 15° giorno.

Esempio: Il figlio compie 26 anni il 13 Aprile, in questo caso la maggiorazione spetterà solo per i mesi di Gennaio, Febbraio e Marzo.

b) Tra le condizioni per fruire della maggiorazione non vi è quella di “figlio fiscalmente a carico”.

4) DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EX-CONIUGI

Il comma 12-quinquies dell'art. 4 D.L. 16/2012 stabilisce che ai soli fini dell'applicazione dell'IMU, *“l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione”*.

Note:

a) L'effetto pratico di questa disposizione è quello per cui l'IMU deve essere versata per il suo intero ammontare dal coniuge assegnatario anche se non titolare di diritti reali (proprietà, usufrutto, ecc...) sulla casa ex-coniugale.

Esempio: Tizio è proprietario al 100% di un'abitazione a Suvereto, ove ha stabilito la residenza familiare con il coniuge Caia. A seguito di provvedimento di separazione, Caia risulta essere assegnataria della detta abitazione, pertanto sarà lei a dover pagare interamente l'IMU come abitazione principale e non Tizio.

5) I TERRENI AGRICOLI

I terreni agricoli nel Comune di Suvereto sono al momento da considerare esenti in quanto l'art. 9 comma 8 D.L. 201/2011 richiama espressamente l'esenzione prevista dall'art. 7 comma 1 lettera h) del D.Lgs. 504/1992. Tuttavia, l'art. 4 comma 5-bis D.L. 16/2012 stabilisce che con decreto di natura non regolamentare possono essere individuati i comuni nei quali si applica l'esenzione in oggetto sulla base dell'altitudine riportata nell'elenco dei comuni predisposto dall'ISTAT nonché sulla base della redditività dei terreni. Ciò significa che l'esenzione totale vigente al momento potrebbe essere rivista nei prossimi mesi.

6) I FABBRICATI RURALI

I fabbricati rurali sia ad uso abitativo sia strumentali all'esercizio dell'attività agricola rientrano nel campo di applicazione dell'IMU.

In particolare:

a) i fabbricati rurali ad uso abitativo sono assoggettati ad imposizione secondo le regole ordinarie. Pertanto, se adibiti ad abitazione principale si applicheranno aliquote e detrazioni relative, altrimenti si applicheranno le aliquote ordinarie per gli altri fabbricati;

b) i fabbricati rurali strumentali, individuati in quelli elencati nell'art. 9 comma 3-bis D.L. 557/1993 sono invece assoggettati ad aliquota ridotta al 2 %. La circolare n.3/DF del Ministero dell'Economia e delle Finanze afferma testualmente che *“...(omissis)... la classificazione dell'immobile nella categoria catastale D/10 ...(omissis)... non è condizione unica per il riconoscimento dell'agevolazione in esame, poiché rientrano nell'agevolazione anche le fattispecie presenti nell'art. 9, comma 3-bis, del D.L. n. 557 del 1993, che non rientrano necessariamente in D/10”*.